RAPPORT **VALEUR DES TERRES AGRICOLES** 2017 **DE FAC**

Le présent rapport couvre la période du 1er janvier au 31 décembre 2017

Ce rapport a été publié le 23 avril 2018

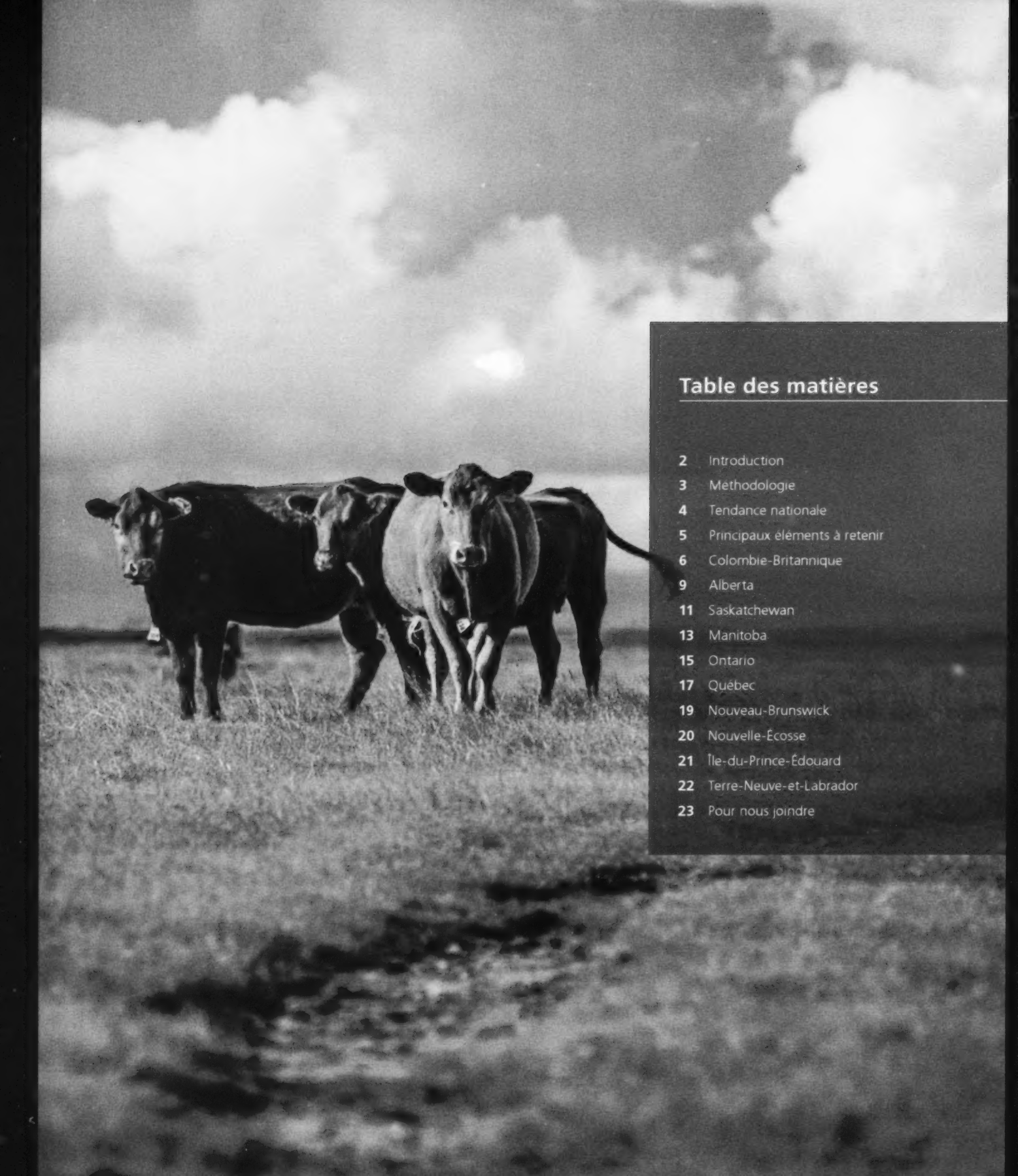


Table des matières

2 Introduction
3 Méthodologie
4 Tendance nationale
5 Principaux éléments à retenir
6 Colombie-Britannique
9 Alberta
11 Saskatchewan
13 Manitoba
15 Ontario
17 Québec
19 Nouveau-Brunswick
20 Nouvelle-Écosse
21 Île-du-Prince-Édouard
22 Terre-Neuve-et-Labrador
23 Pour nous joindre

Introduction

Financement agricole Canada (FAC) comprend l'importance d'avoir accès à des renseignements fiables sur le marché des terres agricoles pour prendre des décisions de gestion éclairées. C'est pourquoi elle compile et publie le rapport *Valeur des terres agricoles* de FAC. Ce rapport suit l'évolution de la valeur des terres agricoles dans chaque région et province ainsi qu'à l'échelle nationale et met en lumière les fluctuations moyennes. De plus, pour la première fois cette année, le rapport fournit un indicateur de valeur qui permet de comparer le prix des terres à l'acre d'une région à une autre.

Naturellement, lors de l'achat d'une terre, le prix n'est qu'un des facteurs qui doit être pris en compte. Les autres facteurs comprennent l'emplacement, le moment choisi pour procéder à une expansion ainsi que la situation financière et les objectifs du producteur qui envisage l'achat. À ce titre, les producteurs devraient prendre des précautions supplémentaires, par exemple en s'assurant d'avoir un budget laissant une marge de manœuvre, en cas de fluctuation du prix des terres, du prix des produits de base ou des taux d'intérêt. Les conditions et les tendances du marché peuvent changer rapidement, et cela peut avoir une incidence sur les valeurs.

Le présent rapport décrit les fluctuations survenues entre le 1er janvier et le 31 décembre 2017. Il représente une source précieuse de renseignements pour aider les producteurs à gérer le risque et à prendre des décisions d'affaires judicieuses.

Méthodologie

FAC a mis sur pied un système fondé sur des terres agricoles repères afin de suivre les fluctuations de la valeur des terres cultivées dans l'ensemble du pays. Ces parcelles sont représentatives de chaque région du pays.

Les évaluateurs de FAC fondent leur estimation de la valeur marchande sur des ventes récentes de terres comparables, qui ont été réalisées entre des personnes sans lien de dépendance. Une fois les ventes choisies, elles sont examinées, analysées et rajustées par rapport aux terres repères.

Pour déterminer les fluctuations dans la valeur des terres agricoles, on prend également en compte l'évolution globale des données sur les prix de vente pour chaque région.

La valeur de référence publiée par FAC est obtenue à partir de la valeur moyenne de nos propriétés repères ainsi que des prix de vente moyens des régions.

L'écart de valeur qui est publié par FAC représente 90 % des ventes que FAC a recensées lors de la dernière année dans ces régions. L'écart exclut 5 % des ventes les plus élevées et 5 % des ventes les plus basses, dans le but de supprimer les valeurs aberrantes et de garder l'écart plus représentatif des prix de vente typiques. Cette donnée permet de mieux comprendre la variabilité de la valeur des terres agricoles dans chacune des régions.

Variations de la valeur des terres agricoles (%)		
Provinces	**2017**	**2016**
C.-B.	2,7	8,2
Alb.	7,3	9,5
Sask.	10,2	7,5
Man.	5,0	8,1
Ont.	9,4	4,4
Qué.	8,2	7,7
N.-B.	5,8	1,9
N.-É.	9,5	9,1
Î.-P.-É.	5,6	13,4
T.-N.-L.	S.O.*	S.O.*
Canada	8,4	7,9

*Le nombre de transactions annoncées publiquement à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer avec précision la valeur des terres agricoles dans cette province.

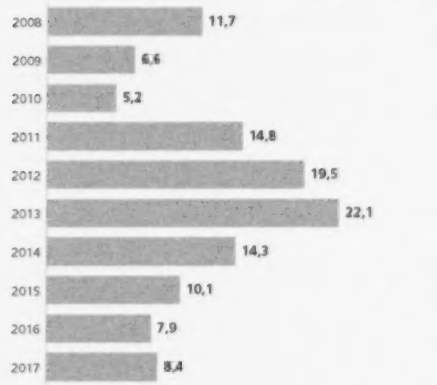
Tendance nationale

Au Canada, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 8,4 % en 2017, après avoir progressé de 7,9 % en 2016 et de 10,1 % en 2015.

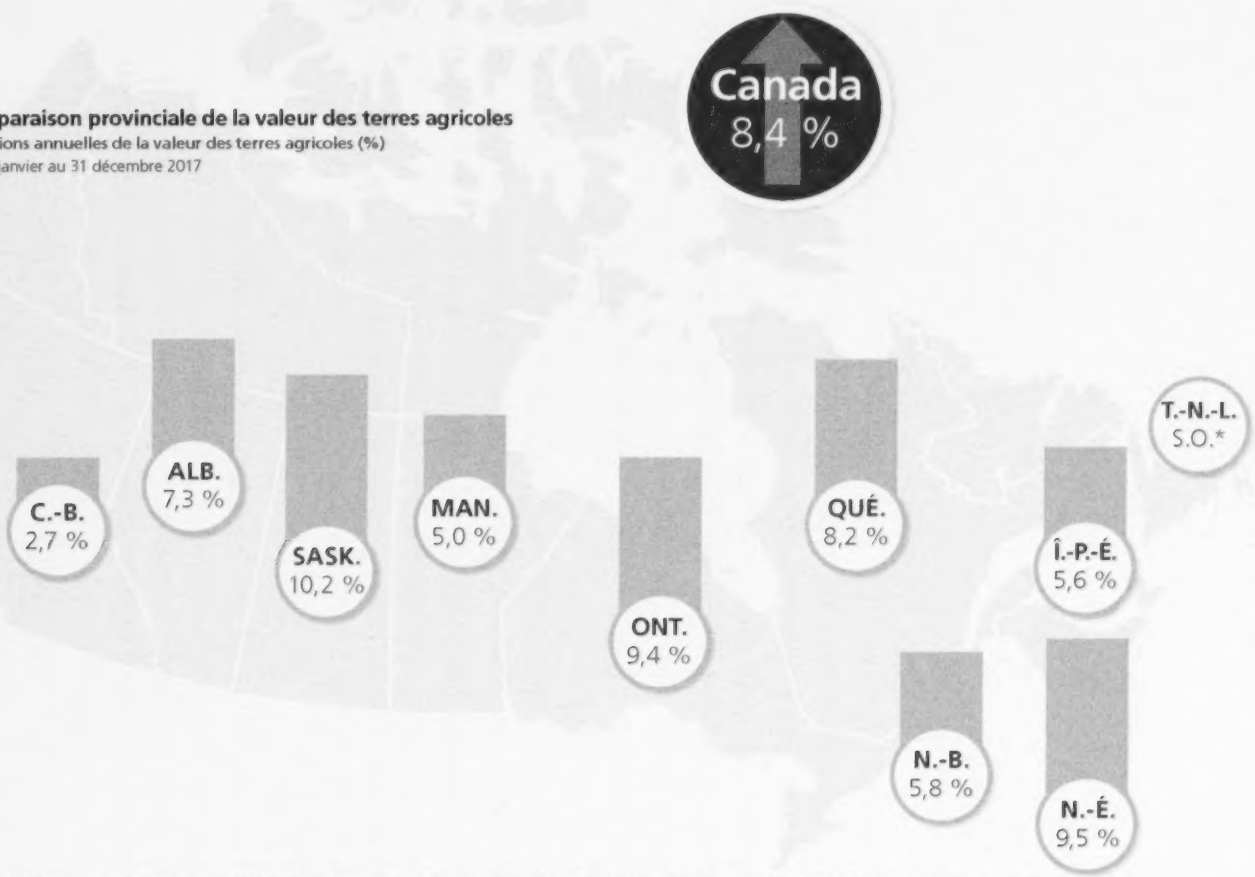
La valeur des terres agricoles a augmenté dans toutes les provinces. La Saskatchewan a enregistré la plus forte hausse moyenne avec 10,2 %, suivie de la Nouvelle-Écosse avec une hausse de 9,5 %, de l'Ontario avec 9,4 % et du Québec avec 8,2 %. La Colombie-Britannique a affiché la plus faible augmentation moyenne globale de l'ensemble des provinces avec une augmentation de 2,7 %, suivie du Manitoba avec une augmentation de 5 %, de l'Île-du-Prince-Édouard avec 5,6 % et du Nouveau-Brunswick avec 5,8 %. L'Alberta se trouve en plein milieu du peloton avec une hausse moyenne de 7,3 %. Notez que pour Terre-Neuve-et-Labrador, le nombre de transactions rendues publiques était insuffisant pour évaluer pleinement la valeur des terres agricoles dans cette province.

Lorsqu'on examine les résultats à l'échelle nationale, il est important de ne pas oublier que les chiffres du rapport représentent une moyenne. Les écarts entre les régions d'une même province sont considérables.

Canada
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)
Du 1er janvier au 31 décembre 2017



*Le nombre de transactions annoncées publiquement en 2017 à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer avec précision la valeur des terres agricoles dans cette province.

Principaux éléments à retenir

Moment des hausses des taux d'intérêt : Une partie des augmentations de la valeur moyenne des terres agricoles de l'année dernière pourrait également s'expliquer par le moment où ont eu lieu les hausses des taux d'intérêt, puisque la plupart des provinces ont enregistré des hausses à un rythme plus rapide au cours des six premiers mois de l'année, alors que les taux d'intérêt n'ont augmenté qu'en deuxième moitié de 2017. Les augmentations récentes des coûts d'emprunt et les anticipations de hausses supplémentaires pourraient ralentir le marché des terres agricoles en 2018.

Évaluation de la situation : Dans un contexte de progression constante de la valeur des terres agricoles, le moment serait bien choisi pour les producteurs de réviser et d'ajuster leur plan d'affaires afin de tenir compte de la variabilité des prix des produits de base et des taux d'intérêt légèrement plus élevés, d'évaluer leur situation financière globale et de mettre l'accent sur l'amélioration de leur productivité.

Conscience du risque : Les exploitations agricoles doivent être vigilantes dans les régions où le taux de croissance de la valeur des terres agricoles a dépassé celui des revenus agricoles au cours des dernières années. C'est pourquoi il serait bon que les producteurs aient en place un plan de gestion du risque qui protège leur entreprise en cas de circonstances et d'événements imprévus.

Colombie-Britannique

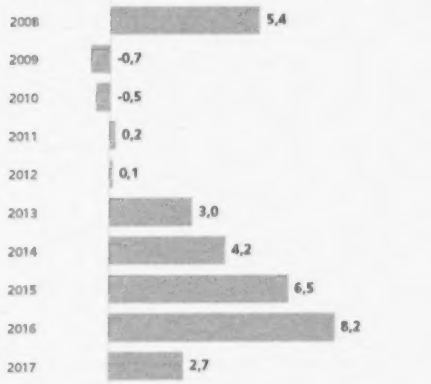
En Colombie-Britannique, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 2,7 % en 2017, après avoir progressé de 8,2 % en 2016. Dans l'ensemble, la valeur des terres agricoles en Colombie-Britannique est demeurée relativement stable, sauf pour les régions de la Côte Sud et de l'île de Vancouver, qui ont affiché des hausses considérables.

Dans la plupart des régions, la plus forte demande de terres agricoles a été alimentée par les producteurs cherchant à accroître leurs activités. Les acheteurs non traditionnels – ceux qui investissent dans les terres agricoles, mais qui ne sont pas des agriculteurs actifs – et la consolidation de l'industrie ont également contribué à faire grimper les valeurs dans certaines régions particulières. Dans la majeure partie de la province, la demande est demeurée soutenue de la part des acheteurs résidentiels en milieu rural qui cherchent des terres près des centres urbains. Dans certains cas, la vive concurrence entre les acheteurs, qui font face à un nombre limité de terres disponibles, a contribué à la hausse de la valeur des terres.

La demande des producteurs s'articulait autour de l'achat de terres d'excellente qualité et, dans certaines régions, de terres avec accès à de l'eau à des fins d'irrigation. Un accès à l'eau est devenu plus primordial, car de nombreuses régions de la province ont connu des conditions estivales très sèches pendant plusieurs années de suite.

Sur l'île de Vancouver, le marché des terres agricoles a continué d'afficher de rares ventes de terres agricoles d'une assez grande superficie. Peu d'exploitants cherchent à vendre leurs terres, ce qui indique généralement que le secteur est stable. Toutefois, la croissance du marché des terres à prix plus élevé de la Côte Sud a créé une demande plus importante sur l'île de Vancouver à l'égard du nombre limité de parcelles sur le marché. Cela a donné lieu à une hausse moyenne de 23,6 % de la valeur des terres agricoles, soit la plus importante de la province.

Colombie-Britannique
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



La région de la Côte Sud, y compris la vallée du Fraser, a enregistré un nombre relativement faible de ventes de terres agricoles, une situation principalement attribuable au nombre limité de propriétés sur le marché. Cela s'est traduit par une augmentation moyenne de 13,9 % de la valeur de ses terres agricoles, soit une légère baisse par rapport à l'augmentation de 17,7 % obtenue l'année auparavant. Les parcelles de plus grande superficie ont semblé susciter un intérêt particulier, dans un contexte où certains producteurs cherchaient à accroître leurs activités.

Régions agricoles de la Colombie-Britannique

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 **Rivière de la Paix-Nord de la C.-B.**	**0,2 %**	**1 543 $**	**De 600 $ à 1 900 $**
2 **Cariboo-Chilcotin**	**0,5 %**	**2 447 $**	**De 1 100 $ à 2 700 $**
3 **Île de Vancouver**	**23,6 %**	**41 784 $**	**De 11 900 $ à 100 000 $**
4 **Côte Sud**	**13,9 %**	**89 314 $**	**De 43 000 $ à 162 700 $**
5 **Thompson-Nicola**	**2,7 %**	**10 309 $**	**De 3 100 $ à 11 800 $**
6 **Okanagan**	**5,7 %**	**91 978 $**	**De 8 800 $ à 166 900 $**
7 **Kootenay**	**4,5 %**	**45 073 $**	**De 2 500 $ à 50 000 $**

*Valeur de référence FAC $/acre.

**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

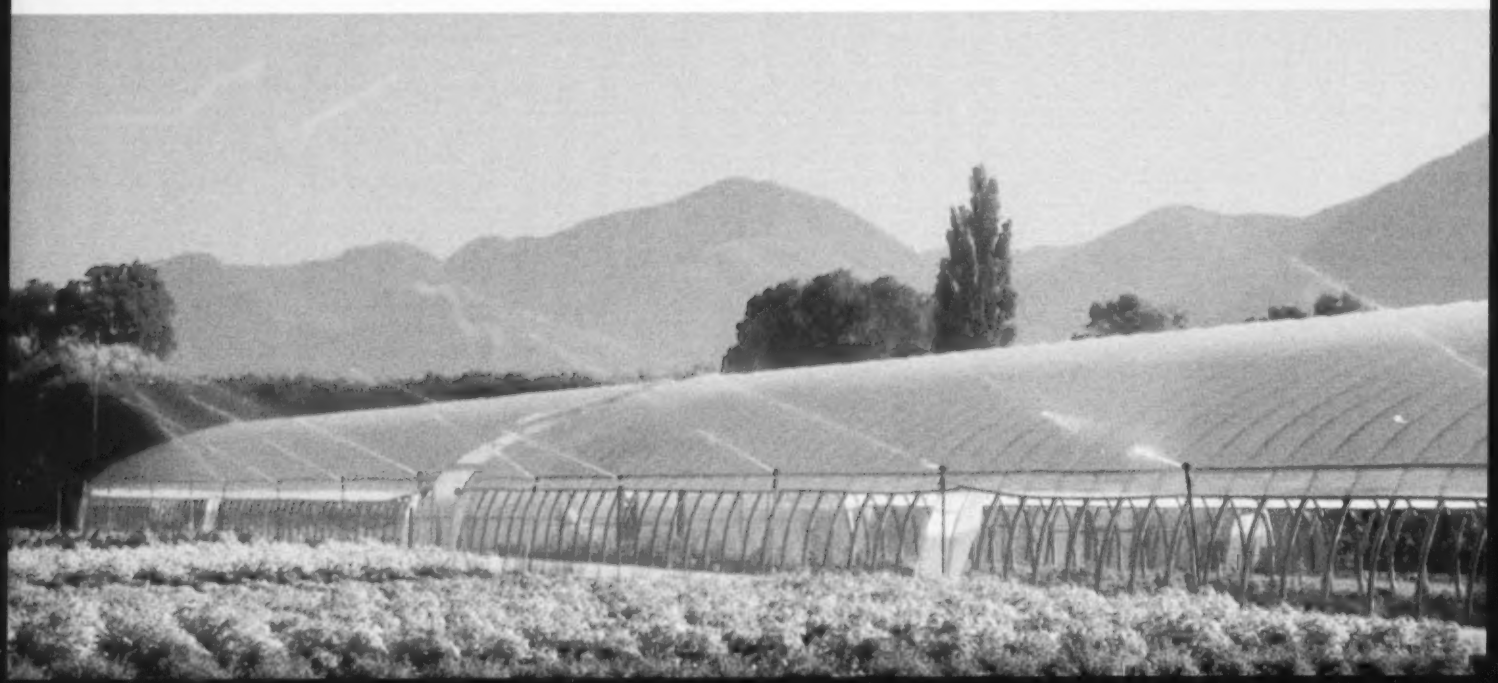
Le marché des terres agricoles de la région de la rivière de la Paix et du Nord de la Colombie-Britannique est stable avec une hausse moyenne de valeur de 0,2 %. Bien qu'il y ait eu des ventes plus importantes en 2017, les achats en vue d'une expansion modeste ont constitué la majeure partie de l'activité du marché. L'économie de la région, axée sur les ressources, a continué d'influencer le marché des terres agricoles, dans la mesure où l'industrie et les producteurs ont été parfois en concurrence pour l'acquisition de la même terre.

La région de l'Okanagan a affiché une hausse moyenne de 5,7 % de la valeur de ses terres agricoles et a continué de faire l'objet d'un intérêt croissant de la part des acheteurs non traditionnels, ce qui a entraîné une forte demande pour les propriétés de plus grande superficie. Cela était particulièrement vrai pour le secteur vinicole, au sein duquel on a constaté une certaine consolidation. Le secteur des arbres fruitiers a beaucoup investi dans de nouvelles plantations au cours de la dernière année et a aussi suscité une certaine demande pour de grandes superficies de terres. Le marché des fermes d'agrément a continué d'être stable partout dans la région de l'Okanagan, en partie en raison d'un marché du logement urbain dynamique.

La région de Kootenay a connu un marché des terres agricoles stable avec une offre et une demande relativement équilibrées, ce qui s'est traduit par une hausse moyenne de 4,5 % de la valeur de ses terres agricoles. Ce marché a continué d'être plus abordable que celui d'autres régions de la province, comme la région de l'Okanagan. Le marché des terres agricoles de plus petite superficie a été le plus actif avec des propriétés sur le marché qui se sont vendues rapidement à des prix qui ont quelque peu augmenté comparativement à ceux des années précédentes.

Dans la région de Cariboo-Chilcotin, il y a eu des ventes de terres de divers types et de diverses dimensions dans différentes parties de la région, qui est considérée comme un marché équilibré. Elle a enregistré une augmentation moyenne de 0,5 % de la valeur de ses terres agricoles. Un fait important à noter dans cette région a été l'effet considérable des incendies de forêt, qui ont compromis la majeure partie de la saison productive. La collectivité agricole a fait preuve de beaucoup de résilience au cours de cette période difficile en reconstruisant rapidement les infrastructures détruites.

La région de Thompson-Nicola a affiché une hausse moyenne de 2,7 % de la valeur de ses terres agricoles. Elle a enregistré un nombre de ventes stable avec une offre et une demande équilibrées et une bonne combinaison de types et de superficies, y compris certaines parcelles irriguées. Seules quelques ventes plus importantes ont été conclues ainsi que la vente de certains ranchs complets de plus petite taille.



Alberta

En Alberta, la valeur des terres agricoles a été influencée par la demande et les conditions météorologiques, ce qui a donné une hausse moyenne de 7,3 %. Il s'agit d'une baisse par rapport à la hausse moyenne de 9,5 % obtenue en 2016.

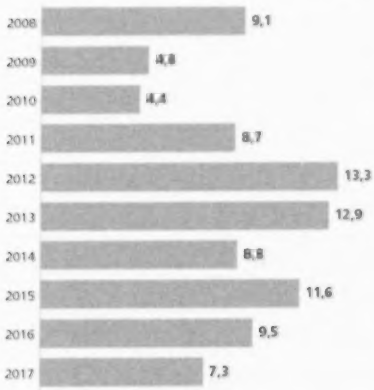
La province a affiché une demande stable dans toutes les régions. Dans certaines parties de la province, il y a eu une forte demande de la part d'exploitations agricoles en concurrence ainsi qu'une baisse de la demande en raison des conditions arides. Les augmentations de valeur dans certaines régions du Nord de l'Alberta ont été en quelque sorte un « rattrapage » par rapport à l'année précédente, alors qu'un hiver précoce avait forcé certains producteurs à faire leur récolte pendant l'ensemencement au printemps.

L'économie de l'Alberta a montré des signes de reprise à la suite du dernier ralentissement de l'industrie axée sur les ressources. On a constaté un retour à une croissance économique positive et à un certain optimisme en 2017. L'expansion du secteur céréalier s'est poursuivie dans les terres de qualité inférieure, alors que la superficie que détiennent les éleveurs-naisseurs a continué de baisser, tout comme le nombre total d'exploitants de ranchs. Les conditions plus arides observées dans la province expliquent en grande partie l'augmentation globale plus faible de la valeur des terres agricoles cette année.

La région du Sud de l'Alberta a été touchée en 2017 par le manque de précipitations sur les terres non irriguées. Cette situation a toutefois été contrebalancée par une valeur accrue des terres agricoles dans certaines parties de la région en raison de la concurrence entre les exploitations agricoles. La demande de terres irriguées s'est avérée stable à croissante et a été jumelée à une offre limitée, ce qui a entraîné une hausse moyenne générale de 11,4 % de la valeur des terres agricoles de la région.

La région de la rivière de la Paix a enregistré la plus forte augmentation de la valeur des terres agricoles. La demande globale a été stable. Dans certaines parties de la région, il y a eu une forte demande de la part d'exploitations agricoles en concurrence. Cela a donné lieu à une augmentation moyenne de 11,5 % de la valeur des terres agricoles pour la région.

Alberta
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



Dans la région du Centre de l'Alberta, la demande de terres agricoles a continué d'être stable à croissante. Parmi les quatre régions de l'Alberta, la région du Centre se trouve en milieu de peloton grâce à une hausse moyenne de 8,3 % de la valeur de ses terres agricoles, une hausse très près de celle de 8,6 % enregistrée l'année auparavant.

La valeur des terres agricoles dans le Nord de l'Alberta est demeurée stable avec une augmentation moyenne de 0,4 %, après une reprise en 2016, année au cours de laquelle on avait constaté l'augmentation moyenne la plus élevée de la valeur des terres dans la province. Il y a eu une demande globale stable pour les terres. Dans certaines parties de la région, on a observé une baisse de la demande en raison des conditions météorologiques qui ont rendu les récoltes difficiles au cours des deux dernières saisons.

Régions agricoles de l'Alberta

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Région de la rivière de la Paix	**11,5 %**	**2 030 $**	**De 1 000 $ à 3 200 $**
2 Nord	**0,4 %**	**3 177 $**	**De 1 500 $ à 5 400 $**
3 Centre	**8,3 %**	**3 869 $**	**De 1 200 $ à 7 000 $**
4 Sud	**11,4 %**	**5 461 $**	**De 1 600 $ à 10 800 $**

*Valeur de référence FAC $/acre.

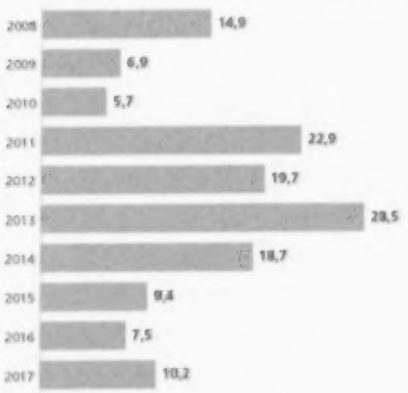
**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Saskatchewan

En Saskatchewan, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 10,2 %, soit une hausse par rapport à l'augmentation de 7,5 % enregistrée en 2016. Ce sont les trois régions de l'Ouest de la province qui ont enregistré les augmentations les plus importantes. Il s'agit de l'augmentation moyenne de la valeur des terres agricoles la plus importante de l'ensemble des provinces.

Les conditions météorologiques favorables au printemps ont aidé les producteurs à ensemencer en temps opportun une grande partie de leurs superficies, à l'exception de certains producteurs des régions du Nord, qui ont été retardés en raison d'une humidité excessive. Les périodes de conditions chaudes et sèches ont eu une incidence sur les rendements dans les régions du Sud et du Centre. Cependant, étant donné que la majorité des ventes de terres ont eu lieu au cours de la première moitié de l'année, toute incidence que les conditions sèches ont pu avoir sur le prix des terres reste encore à déterminer. De manière générale, les conditions météorologiques lors de la récolte ont été favorables dans toute la province. En effet, la pluie a causé moins de retards pour les producteurs, ce qui leur a permis de récolter des cultures d'une qualité supérieure à la moyenne.

Saskatchewan
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



Régions agricoles de la Saskatchewan

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Nord-Ouest	14,9 %	1 891 $	De 600 $ à 2 900 $
2 Nord-Est	1,5 %	1 728 $	De 700 $ à 2 300 $
3 Centre-Ouest	16,6 %	1 925 $	De 800 $ à 2 700 $
4 Centre-Est	2,2 %	1 321 $	De 800 $ à 2 200 $
5 Sud-Ouest	14,2 %	1 755 $	De 700 $ à 2 600 $
6 Sud-Est	11,2 %	1 710 $	De 800 $ à 3 200 $

*Valeur de référence FAC $/acre.

**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

La région du Sud-Ouest a connu une hausse moyenne de 14,2 % de la valeur de ses terres agricoles, hausse qui s'explique par une demande de la part des producteurs désireux d'accroître leurs activités.

Les régions du Nord-Ouest et du Centre-Ouest de la province ont affiché des hausses similaires de la valeur de leurs terres agricoles, soit 14,9 % et 16,6 % respectivement. Les deux régions ont enregistré des hausses moyennes plus importantes par rapport à l'année précédente, qui sont en grande partie attribuables à un marché concurrentiel comportant une offre limitée de terres à vendre.

Dans les régions du Nord-Est et du Centre-Est, on a constaté des augmentations moyennes respectives de 1,5 % et de 2,2 % de la valeur des terres agricoles, soit les augmentations les plus modestes. Alors que la hausse de la valeur des terres agricoles dans le Centre-Est de la province est demeurée relativement inchangée par rapport à l'année précédente, la région du Nord-Est a affiché une augmentation beaucoup plus faible par rapport à 2016, probablement en raison de l'incertitude entourant un retard de récolte. Quant à la région du Centre-Est, elle a été attrayante pour les acheteurs de l'extérieur au cours des dernières années, mais un plus grand nombre de producteurs locaux ont acheté des terres en 2017.

La région du Sud-Est de la Saskatchewan a enregistré une hausse moyenne de 11,2 % de la valeur de ses terres agricoles, après n'avoir connu aucune fluctuation de la valeur des terres agricoles en 2016. Cette hausse a été le reflet d'un marché concurrentiel, particulièrement celui des terres de qualité supérieure.

Manitoba

La valeur des terres agricoles au Manitoba a augmenté de 5 % au cours de 2017, après avoir enregistré une hausse de 8,1 % en 2016.

Les conditions humides qui ont persisté depuis l'automne 2016 ont procuré un degré d'humidité suffisant pour les cultures de céréales, ce qui a donné lieu à des rendements supérieurs à la moyenne à excellents dans la plupart des régions. Grâce à un automne sec, la récolte des céréales et des pommes de terre a été de bonne qualité. Cependant, ces mêmes conditions ont entraîné des rendements moyens à inférieurs à la moyenne pour le canola, le soya et les céréales destinées à l'alimentation animale.

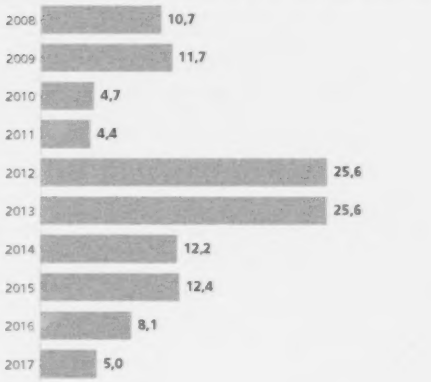
De manière générale, le Manitoba a vu la valeur de ses terres à prix plus élevé demeurer relativement stable, alors que la valeur de ses terres dont le prix est faible à moyen a enregistré des hausses.

La région d'Interlake a affiché une hausse moyenne de 6,5 % de la valeur de ses terres agricoles, soit une légère baisse par rapport à l'augmentation de 8 % en 2016. La hausse globale en 2017 s'explique par une forte demande de la part d'exploitations agricoles cherchant à prendre de l'expansion.

Dans la région de Westman, une forte demande, conjuguée à un nombre limité de ventes de terres à prix plus élevé dans la région, a donné lieu à une augmentation moyenne de 5,7 % de la valeur des terres agricoles. Il s'agit d'une légère baisse par rapport à la hausse de 7,3 % observée en 2016. L'augmentation a été en grande partie attribuable aux producteurs désireux d'accroître leurs activités dans les parties de la région où les prix sont plus bas, alors que le marché des terres à prix plus élevé est demeuré relativement stable.

La région de Parkland a enregistré une augmentation moyenne de 9,9 % de la valeur de ses terres agricoles, soit une légère hausse par rapport à l'augmentation de 6,8 % obtenue l'année précédente. Encore une fois, les producteurs désireux d'accroître leurs activités, les ventes de propriétaires à locataires ainsi que le nombre limité de terres à vendre ont été des facteurs déterminants de la hausse de la valeur des terres de la région.

Manitoba
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



On n'a observé aucun changement de la valeur moyenne des terres agricoles dans la région Plaines centrales-vallée de la Pembina. Cette région avait enregistré la plus forte hausse de la province en 2016. Contrairement à l'année précédente, il y a eu très peu de changement de propriétaire pour les terres à prix plus élevé de la région, alors que la demande accrue de terres plus abordables a eu peu d'incidence sur la valeur moyenne.

Dans la région d'Eastman, un groupe de producteurs pratiquant l'élevage intensif et cherchant à prendre de l'expansion a contribué en partie à l'augmentation moyenne de 7,3 % de la valeur des terres agricoles. Il s'agit d'une hausse par rapport à l'augmentation de 4,3 % de l'année précédente. L'expansion urbaine de la ville de Winnipeg a également eu un effet sur les prix en réduisant le nombre de terres disponibles. De manière générale, le marché des terres de la région dont le prix est plus élevé est demeuré stable, alors que le marché des terres plus abordables a connu des augmentations.

Régions agricoles du Manitoba

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Parkland	**9,9 %**	**2 271 $**	**De 800 $ à 3 300 $**
2 Interlake	**6,5 %**	**2 602 $**	**De 900 $ à 3 700 $**
3 Westman	**5,7 %**	**2 540 $**	**De 1 100 $ à 3 700 $**
4 Plaines centrales-vallée de la Pembina	**0,0 %**	**4 770 $**	**De 1 400 $ à 8 100 $**
5 Eastman	**7,3 %**	**3 525 $**	**De 800 $ à 5 000 $**

*Valeur de référence FAC $/acre.

**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Ontario

En Ontario, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 9,4 % en 2017, après avoir progressé de 4,4 % en 2016.

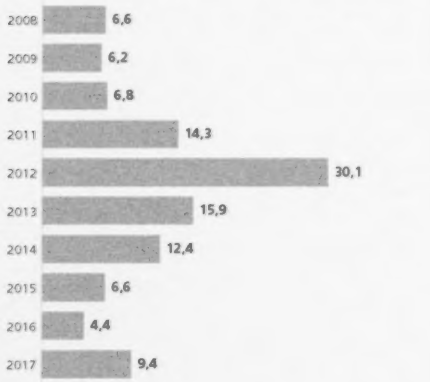
La tendance haussière s'est poursuivie de manière stable dans la majeure partie de la province, comme en témoignent les pourcentages d'augmentation à un et à deux chiffres enregistrés dans toutes les régions, sauf pour la région du Nord, où aucune fluctuation de la valeur des terres n'a été constatée par rapport à 2016. On a observé une combinaison de types de transactions, notamment des ventes par courtage immobilier, des ventes privées, des ventes de propriétés aux enchères et des ventes selon le processus d'offres. Il semble que les ventes selon le processus d'offres gagnent en popularité.

L'augmentation de la valeur des terres agricoles en Ontario a continué d'être alimentée par une forte demande de la part des exploitations agricoles soumises à la gestion de l'offre et des producteurs de cultures commerciales en concurrence pour un nombre limité de terres disponibles. La croissance dans le secteur laitier a incité certains producteurs à accroître leur fonds de terre, alors que les conditions de croissance et les rendements des cultures favorables ont stimulé la demande de la part des exploitations de cultures commerciales partout en Ontario.

La région du Centre-Nord a enregistré la hausse la plus importante de la province, soit 24 %. Elle est suivie des régions du Sud-Est, du Centre-Sud et du Nord-Ouest avec des hausses respectives de 15,6 %, de 15,1 % et de 11 %.

Les autres régions de l'Ontario ont affiché des augmentations de moins de 10 %, sauf la région du Nord, où aucune fluctuation de la valeur des terres n'a été constatée. La demande de terres agricoles est demeurée vigoureuse dans le Sud-Est et le Sud-Ouest de l'Ontario, où des types de sols favorables sont propices à la production de diverses cultures spéciales, ce qui permet d'obtenir des rendements potentiellement plus élevés.

Ontario
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



Régions agricoles de l'Ontario

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Nord	0,0 %	3 621 $	De 900 $ à 4 300 $
2 Est	8,5 %	9 624 $	De 2 300 $ à 14 500 $
3 Nord-Ouest	11,0 %	8 183 $	De 5 000 $ à 16 400 $
4 Centre-Nord	24,0 %	7 002 $	De 3 700 $ à 14 900 $
5 Sud-Ouest	2,8 %	16 819 $	De 10 200 $ à 22 700 $
6 Centre-Sud	15,1 %	15 571 $	De 9 600 $ à 24 000 $
7 Sud	4,2 %	12 138 $	De 7 000 $ à 18 400 $
8 Sud-Est	15,6 %	9 929 $	De 6 100 $ à 17 900 $

*Valeur de référence FAC $/acre.

**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Québec

Au Québec, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 8,2 % en 2017, après avoir enregistré une hausse de 7,7 % en 2016.

Les régions de Mauricie-Portneuf, de l'Abitibi-Témiscamingue et du Bas-Saint-Laurent – Gaspésie ont affiché les hausses moyennes les plus importantes, soit 18,8 %, 14,5 % et 14,4 % respectivement. En 2017, les producteurs de cultures et les exploitations soumises à la gestion de l'offre ont été les principaux acheteurs de terres agricoles dans toutes les régions du Québec.

La plus forte hausse de valeur a été observée dans la région de Mauricie-Portneuf, où la demande de terres à des fins d'expansion est forte.

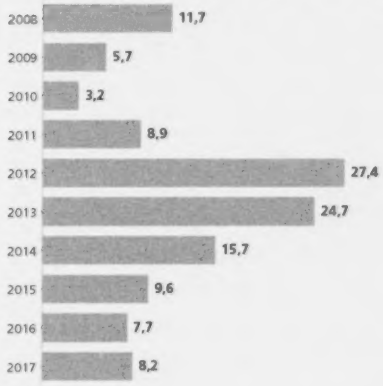
La deuxième hausse en importance a été enregistrée dans la région de l'Abitibi-Témiscamingue, où des acheteurs du Sud de la province ont acquis certaines des terres aux prix les plus bas de la province dans le but d'établir ou d'accroître leurs activités. L'augmentation de la valeur des terres agricoles dans la région du Bas-Saint-Laurent – Gaspésie s'explique principalement par la forte demande de terres abordables dans cette région.

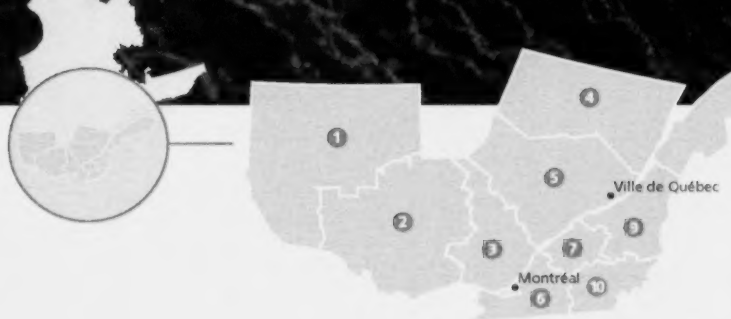
Dans les régions de la Montérégie et de Laurentides-Lanaudière, où le prix à l'acre est demeuré parmi les plus élevés de la province, la hausse de la valeur des terres agricoles a été inférieure à la moyenne provinciale. De manière générale, le marché des terres de la région dont le prix est plus élevé est demeuré stable comparativement à l'année précédente, alors que le marché des terres plus abordables a connu des hausses.

L'augmentation moyenne de la valeur des terres a été modeste dans la région du Saguenay – Lac-Saint-Jean, sauf pour ce qui est des bleuetières, dont la valeur a diminué. Cette situation est attribuable à des stocks importants de ce petit fruit et à leur prix plus faible.

La plupart des autres régions ont enregistré des hausses qui se situaient près de la moyenne provinciale.

Québec
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





Régions agricoles du Québec

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Abitibi-Témiscamingue	14,5 %	1 275 $	De 800 $ à 2 000 $
2 Outaouais	9,2 %	2 761 $	De 1 200 $ à 3 800 $
3 Laurentides-Lanaudière	3,1 %	12 990 $	De 2 000 $ à 16 300 $
4 Saguenay – Lac-Saint-Jean	10,5 %	3 112 $	De 1 500 $ à 4 100 $
5 Mauricie-Portneuf	18,8 %	6 454 $	De 3 000 $ à 9 000 $
6 Montérégie	3,7 %	15 098 $	De 5 900 $ à 20 600 $
7 Centre-du-Québec	8,9 %	8 527 $	De 3 200 $ à 11 300 $
8 Bas-Saint-Laurent – Gaspésie	14,4 %	2 335 $	De 800 $ à 4 500 $
9 Chaudière-Appalaches	9,4 %	4 376 $	De 1 800 $ à 6 000 $
10 Estrie	5,1 %	3 640 $	De 1 200 $ à 6 100 $

*Valeur de référence FAC $/acre.

**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Nouveau-Brunswick

Au Nouveau-Brunswick, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 5,8 % en 2017, après avoir progressé de 1,9 % en 2016.

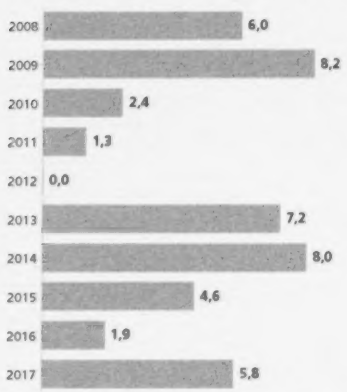
La plus forte augmentation de valeur a été observée dans le Sud de la province, où la production laitière est prédominante. Il s'agit d'une augmentation ayant atteint 13,9 %. La nécessité d'acheter des terres supplémentaires en vue d'accroître la production fourragère destinée à nourrir les bovins a stimulé la demande dans cette région.

On a constaté une diminution de la valeur des terres dans la région du Nord, une région productrice de bleuets, en raison des problèmes économiques qui persistent dans cette industrie.

Dans la région de production des pommes de terre, la valeur des terres a augmenté nominalement de 4,1 %. Le marché des terres dont le prix est plus élevé est demeuré stable, alors que le marché des terres à prix plus abordable a connu des hausses. L'industrie du traitement de la pomme de terre est stable au Nouveau-Brunswick, et un certain nombre de producteurs ont fait l'acquisition de terres dans la région de la « ceinture » de la pomme de terre.

La présence d'acheteurs non traditionnels a contribué de nouveau à l'augmentation de la demande de terres agricoles et à la hausse du prix des terres de qualité inférieure, particulièrement dans la région du Nord-Ouest de la province. Les agriculteurs sont toutefois demeurés les principaux acheteurs de terres agricoles en 2017.

Nouveau-Brunswick
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



Régions agricoles du Nouveau-Brunswick

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Ouest	4,1 %	4 366 $	De 1 100 $ à 5 500 $
2 Nord	-15,6 %	5 081 $	De 2 400 $ à 5 500 $
3 Sud	13,9 %	1 781 $	De 800 $ à 4 000 $

*Valeur de référence FAC $/acre.

**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 9,5 % en 2017, après avoir progressé de 9,1 % en 2016.

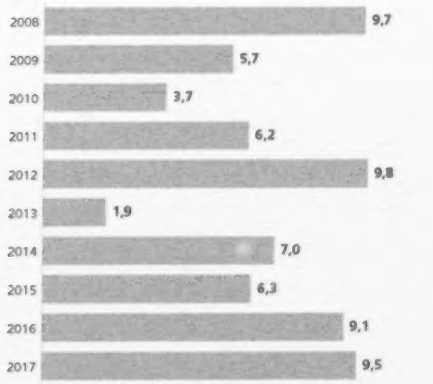
Les tendances ont varié partout dans la province. Il semble que le nombre de ventes enregistrées ait diminué; toutefois, les prix sont demeurés élevés dans l'ensemble.

La valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 28,9 % dans la région de la Vallée de l'Annapolis, après avoir affiché une hausse de 9 % en 2016. Les terres agricoles dans cette région de la Nouvelle-Écosse ont continué de faire l'objet d'une forte concurrence. La plupart des acquisitions ont visé des superficies plus petites, et les exploitations agricoles soumises à la gestion de l'offre ont joué un rôle important dans ce marché, de même que les vignobles et les exploitations de cultures commerciales.

Dans la région de Truro-Shubenacadie, où les exploitations laitières sont prédominantes, la valeur générale des terres agricoles n'a pratiquement pas fluctué. En effet, il y a eu une hausse de 0,2 %, comparativement à une augmentation de 9,2 % obtenue en 2016. Bien que l'on ait constaté une légère hausse dans la région de Truro, la valeur des terres agricoles a diminué dans la partie nord de la région de Truro, autour de Parrsboro, en raison de la faiblesse des prix des bleuets.

Dans la région de Pictou-Antigonish, la valeur des terres agricoles est également demeurée inchangée, comparativement à une hausse moyenne de 8,8 % obtenue en 2016. Le nombre de terres à vendre a été suffisant pour répondre à la demande locale, entraînant ainsi une certaine stabilité des prix.

Nouvelle-Écosse
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



Régions agricoles de la Nouvelle-Écosse

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Vallée de l'Annapolis	**28,9 %**	**5 419 $**	**De 1 500 $ à 10 000 $**
2 Truro-Shubenacadie	**0,2 %**	**3 919 $**	**De 1 000 $ à 4 800 $**
3 Pictou-Antigonish	**0,0 %**	**1 778 $**	**De 1 000 $ à 1 400 $**

*Valeur de référence FAC $/acre.

**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Île-du-Prince-Édouard

À l'Île-du-Prince-Édouard, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 5,6 % en 2017, après avoir enregistré une hausse de 13,4 % en 2016. Cela représente un ralentissement de la hausse des prix des terres agricoles comparativement aux deux dernières années.

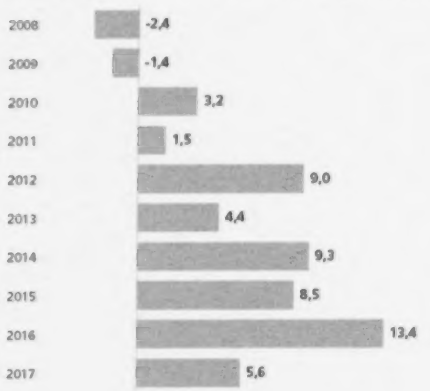
La valeur des terres cultivées a continué d'augmenter dans toutes les régions de la province. L'expansion s'est manifestée essentiellement dans le secteur de la pomme de terre.

Les régions de Queens et de Prince ont connu des hausses respectives de 8,4 % et de 4,6 %, une baisse par rapport aux augmentations de 10 % et plus enregistrées en 2016. L'augmentation des quotas de lait a contribué à hausser le pouvoir d'achat de certaines exploitations laitières, qui recherchent activement des terres supplémentaires pour la production d'aliments pour animaux. Les acheteurs de l'extérieur de l'Île-du-Prince-Édouard ont continué d'être actifs en acquérant des exploitations agricoles et en déménageant leurs activités sur l'île.

La région de Kings a vu la valeur moyenne de ses terres agricoles augmenter de 1,5 % en 2017, après avoir enregistré la hausse moyenne la plus importante de l'île en 2016. Il y a eu un volume plus élevé de ventes de terres dans cette région au cours des dernières années. Les terres ont continué de se vendre, mais à un rythme moindre qu'en 2016, année durant laquelle un grand nombre de propriétés agricoles plus petites ont déjà été vendues sur le marché.

Malgré des augmentations de prix constantes, l'acquisition de terres agricoles de l'Île-du-Prince-Édouard demeure beaucoup moins coûteuse que dans plusieurs autres régions à l'extérieur de la province.

Île-du-Prince-Édouard
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



Régions agricoles de l'Île-du-Prince-Édouard

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Prince	4,6 %	4 298 $	De 2 300 $ à 5 500 $
2 Queens	8,4 %	3 618 $	De 2 300 $ à 5 500 $
3 Kings	1,5 %	2 966 $	De 1 500 $ à 3 500 $

*Valeur de référence FAC $/acre.

**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Terre-Neuve-et-Labrador

Pour la deuxième année consécutive, le nombre de transactions rendues publiques en 2017 à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer pleinement la valeur des terres agricoles dans cette province.

Régions agricoles de Terre-Neuve-et-Labrador

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Ouest	S.O.	S.O.	S.O.
2 Est	S.O.	S.O.	S.O.

*Valeur de référence FAC $/acre.

**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Terre-Neuve-et-Labrador
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)

*Le nombre de transactions annoncées publiquement à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer avec précision la valeur des terres agricoles dans cette province.

Pour nous joindre

Colombie-Britannique

Bill Wiebe
Évaluateur principal (anglophone)
bill.wiebe@fac.ca
604-870-2719

Alberta

Robert McDonald
Évaluateur principal (anglophone)
robert.mcdonald@fac.ca
780-495-4546

Lisa Land
Directrice, Évaluation et risque environnemental (anglophone)
lisa.land@fac.ca
403-292-8624

Saskatchewan

Amber Tuplin
Évaluatrice principale (anglophone)
amber.tuplin@fac.ca
306-778-4344

Cathy Gale
Directrice principale, Évaluation et risque environnemental (anglophone)
cathy.gale@fac.ca
306-780-8336

Manitoba

Claude Jacques
Évaluateur principal (bilingue)
claude.jacques@fac.ca
204-239-8472

Ontario

Dale Litt
Évaluateur principal (anglophone)
dale.litt@fac.ca
519-291-2192

Janet Metherel
Directrice, Évaluation et risque environnemental (anglophone)
janet.metherel@fac.ca
519-826-3019

Québec

Jean Lacroix
Directeur, Évaluation et risque environnemental (bilingue)
jean.lacroix@fac.ca
418-837-0257

Hugues Laverdure
Directeur principal, Évaluation et risque environnemental (bilingue)
hugues.laverdure@fac.ca
450-771-6771

Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve-et-Labrador

Charles Dubé
Évaluateur principal (bilingue)
charles.dube@fac.ca
506-851-7141

Île-du-Prince-Édouard et Nouvelle-Écosse

Patrick Doohan
Évaluateur principal (bilingue)
patrick.doohan@fac.ca
905-542-8186

This publication is also available in English.

Financement agricole Canada
Pour l'avenir de l'agroindustrie

41939 F 20180417 RH

Pour de plus amples renseignements : 1-888-332-3301
ou valeur-des-terres-agricoles@fac-fcc.ca

fac.ca/TerresAgricoles

Canada